

BGE BGE 117 IB 262 vom 1. Januar 1991

Bundesgericht (BGE), 1991-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_117_IB_262

FR: BGE BGE 117 IB 262 du 1 janvier 1991

IT: BGE BGE 117 IB 262 del 1 gennaio 1991

Regeste

Regeste Art. 5 Abs. 2 RPG. Matérielle Enteignung; Verpflichtung, die äussere Hülle eines Gebäudes zu erhalten. Diese Verpflichtung stellt keine besonders schwere Beschränkung dar, sofern der Eigentümer die Liegenschaft weiterhin ihrem Zweck gemäss und wirtschaftlich rationell gebrauchen kann. Der Ertrag, den er im Falle eines Neubaus oder Umbaus erzielen könnte, wenn er der Verpflichtung nicht unterstellt wäre, ist daher nicht zu berücksichtigen (E. 2a). Die Beschwerdeführerin erfährt im Verhältnis zu Eigentümern anderer Gebäude in gleichartiger Lage keine Schlechterstellung (E. 2b).

Regeste Art. 5 al. 2 LAT. Expropriation matérielle; obligation de conserver l'enveloppe extérieure d'un édifice. Cette obligation ne constitue pas une restriction particulièrement grave lorsque le propriétaire peut continuer de faire de son immeuble un usage conforme à la destination de celui-ci et économiquement rationnel. Le rendement qu'il pourrait en retirer après reconstruction ou transformation, s'il n'était pas soumis à cette mesure, n'entre alors pas en considération (consid. 2a). La recourante ne subit aucun préjudice particulier par rapport aux propriétaires d'autres bâtiments de situation équivalente (consid. 2b).

Regesto Art. 5 cpv. 2 LPT. Espropriazione materiale; obbligo di conservare l'aspetto esteriore di un edificio. Quest'obbligo non costituisce una restrizione particolarmente grave quando il proprietario può continuare a fare del suo immobile un uso conforme alla sua destinazione e economicamente razionale. Il reddito ch'egli potrebbe ricavarne nel caso di ricostruzione o trasformazione, se egli non fosse astretto a quest'obbligo, non entra dunque in considerazione (consid. 2a). La ricorrente non subisce alcun pregiudizio particolare per rapporto ai proprietari di altri fabbricati che si trovano in una situazione equivalente (consid. 2b).

Erwägungen

E. 2

Il y a restriction du droit de propriété équivalant à une expropriation, dite expropriation matérielle, donnant droit à une indemnité, lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint d'une manière particulièrement grave, de sorte que le lésé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle que, s'ils n'étaient pas indemnisés, ils devraient supporter une restriction par trop considérable en faveur de la collectivité, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement. Dans l'un et l'autre cas, un usage futur n'est considéré BGE 117 Ib 262 S. 264 comme prévisible que dans la mesure où il apparaît, au moment déterminant, comme très probable dans un proche avenir (ATF 114 Ib 118 consid. 4, ATF 112 Ib 108 consid. 2a, 389 consid. 3). a) Les mesures de conservation ou de protection du patrimoine bâti constituent

une limitation traditionnelle du droit de propriété; en règle générale, elles ne portent pas d'atteinte très grave à celui-ci. Les circonstances particulières de chaque espèce sont toutefois déterminantes; il faut ainsi vérifier si le propriétaire peut continuer, en dépit de la mesure restrictive, de faire de son immeuble un usage conforme à la destination de celui-ci et économiquement rationnel. Dans l'affirmative, le rendement qu'il pourrait en retirer après reconstruction ou transformation, s'il n'était pas soumis à la mesure en cause, n'entre pas en considération (ATF 112 Ib 266 consid. 4, ATF 111 Ib 263 consid. 4a). L'obligation de conserver l'enveloppe extérieure d'un édifice n'équivaut pas à une expropriation si le propriétaire demeure libre de procéder à des transformations intérieures et, de cette façon, d'améliorer l'utilisation du volume existant, et s'il conserve aussi la faculté de vendre son bien, de le louer ou de s'en servir lui-même (ATF 111 Ib 266 /267). Depuis la rénovation de son bâtiment, la Société de l'immeuble Petite-Fusterie 2 SA fournit à la bijouterie D. Gallopin & Cie, dont l'un des gérants est son actionnaire unique, la jouissance de locaux que cette maison de commerce occupait déjà auparavant; les surfaces restantes sont remises à bail à l'Union de Banques Suisses pour seize ans. La recourante continue donc d'exploiter son bien selon son affectation antérieure, en le vouant à des activités économiques parmi les plus courantes au centre de Genève; elle en fait même un usage plus profitable, car elle a pu remplacer des logements par une partie des bureaux loués à la banque. Elle se plaint d'un revenu locatif insuffisant, mais elle ne tente pas de démontrer par des comptes précis qu'elle n'obtienne pas un rendement normal, après déduction des charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux travaux. La recourante fait aussi valoir qu'elle ne dispose plus du volume existant avant la rénovation: la conservation des façades a nécessité une augmentation importante de leur épaisseur et la surface des planchers a ainsi diminué d'environ huit pour cent. Il n'est pas nécessaire d'examiner si, comme le prétend l'intimé, la recourante aurait pu éviter cet inconvénient en choisissant une autre technique de construction. En effet, elle retire de toute manière un profit appréciable de son immeuble, de sorte qu'elle n'est pas privée d'un BGE 117 Ib 262 S. 265 attribut essentiel de son droit de propriété (ATF 97 I 636 consid. b). b) Il reste à examiner si une restriction particulière a été imposée à la recourante, par rapport aux autres propriétaires dont la situation était équivalente. Elle allègue que de nombreux propriétaires de la rue du Rhône ont pu, eux, dans les années précédant l'adoption du plan de site, démolir pour édifier des bâtiments modernes. Il est possible que du point de vue de la protection de la rade, la conservation de certaines des constructions concernées eût été souhaitable. Néanmoins, même s'il fallait admettre que les autorités aient alors toléré des réalisations contraires à l'intérêt public, la recourante ne pourrait pas exiger l'autorisation de procéder elle aussi à une telle réalisation (ATF 112 Ib 387 consid. 6; voir aussi ATF 116 Ia 352 consid. aa, Ib 139 consid. 5a). Elle ne pourrait donc pas non plus exiger que l'Etat la place, par le versement d'une indemnité, dans la situation économique que cette autorisation lui aurait procurée. Pour le surplus, le plan de site de la rade comprend à peu près tous les bâtiments dont la façade est visible depuis les quais du Rhône et du Léman, en amont des ponts de l'Ile, et qui appartiennent ainsi à un vaste panorama. La recourante ne prétend pas que les vingt-quatre édifices que ce plan désigne comme bâtiments maintenus, dont le sien, ne soient qu'une minorité de tous ceux qui, le long des quais, se prêteraient à être conservés en raison de leur intérêt architectural ou historique. Elle ne cherche pas non plus à démontrer que, par rapport aux possibilités ordinaires de construire, le statut de bâtiment maintenu n'introduise qu'une restriction insignifiante pour la plupart des propriétaires touchés, et qu'elle seule soit empêchée d'augmenter notablement le volume de son propre édifice. c) La société recourante ne se

trouve ainsi dans aucune des deux situations visées par l' art. 5 al. 2 LAT ; c'est donc à bon droit que la Cour de justice a rejeté ses prétentions fondées sur cette disposition.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.